



## Sección I. Disposiciones generales

### AYUNTAMIENTO DE ALAIOR

**401*****Aprobación definitiva de la ordenanza local reguladora de la conservación de los inmuebles y los cerramientos de parcelas***

EXP.: 1912/2012

Dado que durante el plazo de información pública de la Ordenanza Reguladora de la conservación de los inmuebles y los cerramientos de parcelas aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 7 de noviembre de 2012, no se han presentado reclamaciones o sugerencias, dicha ordenanza se entiende definitivamente aprobada, conforme lo dispuesto en el artículo 49.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 102, apartado d) de la Ley Autonómica 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, sólo podrá interponerse el recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Palma, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOIB .

Se publica el texto íntegro de la ordenanza de acuerdo al art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril y art. 103.1 de la Ley Autonómica 20/2006, de 15 de diciembre, la cual no entrará en vigor hasta que no haya transcurrido el plazo establecido en el art. 113 de la Ley Autonómica 20/2006, de 15 de diciembre:

**"ORDENANZA LOCAL REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES Y LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS****PREÁMBULO**

El espacio público municipal se entiende como un lugar de uso, relación y convivencia entre personas. La administración debe garantizar el buen estado del espacio público, garantizar su integridad y limpieza. Pero también es cierto, que junto con los elementos que forman parte el espacio público, también forman parte de la imagen del municipio el espacio privado, formado por sus edificios y parcelas.

Esta ordenanza precisamente pretende regular la necesaria conservación de estos espacios y garantizar una buena imagen y conservación.

**CAPÍTULO I****CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y SOLARES, Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES****Artículo 1**

Los propietarios de los terrenos deberán mantener los solares y edificios en buen estado, con buenas condiciones de salubridad, y a tal efecto, las parcelas deberán quedar cerradas, con la exigencia de estar libres de escombros, desratizadas y mantener el buen ornato público.

**Artículo 2**

Todos los edificios situados en vía urbana han de mostrar la placa indicadora del número que les corresponde en la calle o plaza en que el inmueble quede ubicado.

**Artículo 3**

Las obras iniciadas que por cualquier circunstancia queden si acabar, y por lo tanto no habitables, deberán como mínimo presentar una acabado completo de las fachadas exteriores del edificio visibles desde la vía pública, que incluya revocado, pintado y colocación de la carpintería exterior, todo ello con el fin de evitar un perjuicio estético a la imagen de la población.

Esta exigencia, fundamentada en criterios estéticos, es extensible a los cerramientos de parcelas de obra provisionales, debiendo el propietario o la propietaria ejecutar el cerramiento de parcela o solar con carácter definitivo, según los criterios establecidos al efecto en la presente ordenanza, aún en los casos en que la edificación no se concluya interiormente y no sea habitable, evitando de esta forma la permanencia de los cerramientos de obra.

**Artículo 4**

Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados limpiar, revocar, encalar o pintar y conservar en general en buen estado las fachadas de sus edificios, así como las paredes medianeras visibles desde la vía pública.

**Artículo 5****Cerramiento de parcela**

El cerramiento de parcela tendrá la misma dignidad constructiva que las fachadas de los edificios.



Como norma general, los muros que se construyan deberán mantener, en un tramo de calle, un carácter compositivo unitario, en especial en lo que hace referencia a la altura y forma de los mismos, debiéndose adaptar a los ya existentes.

Muros de separación en suelo urbano.

Núcleo Tradicional Alaior

a) Edificios entre medianeras:

1. Se recomienda que los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial sean de piedra del país y según técnicas tradicionales, aunque se admiten los cerramientos de obra con acabado revocado y pintado en color blanco o en la gama de colores tierra, hasta una altura máxima de uno con cuarenta metros (1,40 m) sobre el punto de referencia.

2. Entre parcelas, así como en los muros interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de uno coma noventa metros (1,90 m) en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta dos coma cuarenta metros (2,40 m) con pantalla vegetal.

3. Si el terreno es inclinado se permitirá que los cerramientos entre parcelas situados al nivel de éste puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto superen en más de cincuenta centímetros (50 cm) las alturas señaladas en el apartado anterior.

b) Edificación aislada:

1. Se recomienda que los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial sean de piedra del país y según técnicas tradicionales, aunque se admiten los cerramientos de obra con acabado revocado y pintado, hasta una altura máxima de uno con cuarenta metros (1,40 m) sobre el punto de referencia.

2. Entre parcelas, así como en los muros interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de uno coma cuarenta metros (1,40 m) en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta dos coma cuarenta metros (2,40 m) con pantalla vegetal.

3. Si el terreno es inclinado se permitirá que los cerramientos entre parcelas situados al nivel de éste puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto superen en más de cincuenta centímetros (50 cm) las alturas señaladas en el apartado anterior.

Núcleo Tradicional B

1. Los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial serán de piedra del país y según técnicas tradicionales, de hasta una altura máxima de uno con cuarenta metros (1,40 m) sobre el punto de referencia.

2. Entre parcelas, así como en los muros interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones serán de piedra del país y según técnicas tradicionales de hasta una altura máxima de uno coma cuarenta metros (1,40 m) en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta dos coma cuarenta metros (2,40 m) con pantalla vegetal.

3. Si el terreno es inclinado se permitirá que los cerramientos entre parcelas situados al nivel de éste puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto superen en más de cincuenta centímetros (50 cm) las alturas señaladas en el apartado anterior.

4. En los núcleos de Calescoves y Son Vitamina se admite para la construcción de paredes medianeras el cerramiento de obra revestido con forro de piedra del país, a ambos lados de la pared.

Núcleo Turístico Cala en Porter

1. Se recomienda que los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial sean de piedra del país y según técnicas tradicionales, aunque se admiten los cerramientos de obra, en cualquier caso, con acabado revocado y pintado en color blanco o en la gama de colores tierra, hasta una altura máxima de uno con cuarenta metros (1,40 m) sobre el punto de referencia.

2. Entre parcelas, así como en los muros interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, se recomienda la construcción de las separaciones con sistema de piedra del país y según técnicas tradicionales, aunque se admite otra técnica constructiva digna, de hasta una altura máxima de uno coma noventa metros (1,40 m) en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta dos coma cuarenta metros (2,40 m) con pantalla vegetal.

3. Si el terreno es inclinado se permitirá que los cerramientos entre parcelas situados al nivel de éste puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto superen en más de cincuenta centímetros (50 cm) las alturas señaladas en el apartado anterior.





4. En las nuevas zonas de crecimiento urbano, los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial y parcelas vecinas, serán de piedra del país y según técnicas tradicionales de hasta una altura máxima de uno con veinte metros (1,20 m) sobre el punto de referencia. Y los cerramientos que lindan con parcelas vecinas, podrán incrementar su altura hasta dos coma veinte metros (2,20 m) con pantalla vegetal.

Núcleo Turístico Son Bou, Sant Jaume y Torre-solí Nou

1. Los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial serán de piedra del país y según técnicas tradicionales, hasta una altura máxima de uno con veinte metros (1,20 m) sobre el punto de referencia.

2. Entre parcelas, así como en los muros interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, la construcción de las separaciones será con sistema de piedra del país y según técnicas tradicionales, de hasta una altura máxima de uno coma veinte metros (1,20 m) en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar, previo acuerdo de los propietarios afectados, hasta dos coma veinte metros (2,20 m) con protecciones diáfanas, del tipo pantalla vegetal.

3. Si el terreno es inclinado se permitirá que los cerramientos entre parcelas situados al nivel de éste puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto superen en más de cincuenta centímetros (50 cm) las alturas señaladas en el apartado anterior.

4. En las nuevas zonas de crecimiento urbano los muros de separación de la parcela con el espacio libre público o vial y parcelas vecinas, serán de piedra del país y según técnicas tradicionales de hasta una altura máxima de uno con veinte metros (1,20 m) sobre el punto de referencia. Y los cerramientos que lindan con parcelas vecinas, podrán incrementar su altura hasta dos coma cuarenta metros (2,20 m) con pantalla vegetal.

#### **Artículo 6**

##### **Cerramiento de obras**

1. En los solares o edificios en donde se ejecuten obras se tendrán que proteger en todo el frente de los mismos, que eviten los peligros para los peatones y el deterioro de la vía pública. Estos cerramientos deberán ser de obra o valla metálica opaca, descartándose los mallazos de acero.

2. Este cerramiento nunca podrá impedir el paso de los peatones en la vía urbana, con especial atención en las personas con movilidad reducida.

#### **CAPÍTULO II.**

#### **RÉGIMEN SANCIONADOR**

#### **Artículo 7**

##### **Procedimiento sancionador y órgano competente**

1. El procedimiento sancionador que se sustancie a causa de la presente ordenanza se tramitará conforme a lo establecido en el *Decreto 14/1994, de 10 de febrero, que aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la Potestad Sancionadora* (BOCAIB nº 21, de 17 de febrero de 1994).

2. El órgano competente para iniciar y dictar resolución es el titular de alcaldía, por atribución de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 21.1.n), salvo en los casos en que esta facultad se haya delegado a otros órganos.

3. Sin perjuicio de la tramitación de un expediente sancionador por incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, el Ayuntamiento podrá iniciar la tramitación de un expediente de orden de ejecución para obligar al propietario del inmueble que se encuentre en mal estado de conservación, insalubre, sin cerramiento de parcela/solar, y demás circunstancias establecidas en la presente ordenanza, al cumplimiento de sus obligaciones, mediante el procedimiento establecido en los artículos 10 y siguientes de la Ley 10/1990, de Disciplina Urbanística.

4. Si el propietario o la propietaria compelido hace caso omiso a la resolución por la que dicte orden de ejecución, el Ayuntamiento ejecutará las obras requeridas de forma subsidiaria y a cargo de los propietarios incumplidores, mediante el preceptivo procedimiento de ejecución subsidiaria, que se tramitará en expediente a parte, de conformidad a lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 8**

##### **Responsabilidad**

El propietario o la propietaria del inmueble, solar y/o parcela será el único responsable del cumplimiento de la presente ordenanza.





## **Artículo 9**

### **Infracciones**

El incumplimiento de la presente ordenanza genera responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de lo exigible a la vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir.

## **Artículo 10**

### **Clasificación de la infracciones**

Cada incumplimiento de lo establecido en los artículos de la presente ordenanza supondrá una infracción por sí misma, sin perjuicio de que su tramitación, por economía procesal, pueda acumularse en un mismo expediente.

De conformidad con lo que dispone el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, las infracciones a la presente ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves:

1. Serán infracciones Leves las que supongan el incumplimiento de una obligación o deber establecida en un artículo concreto.
2. Se considerará infracciones Graves el cumplimiento reiterado de una infracción leve o el incumplimiento simultáneo en un mismo inmueble y/o solar de dos obligaciones o deberes establecidos en la presente ordenanza.
3. Se considerará infracciones Muy Graves el cumplimiento reiterado de una infracción grave o el incumplimiento simultáneo en un mismo inmueble y/o solar de tres o más obligaciones o deberes establecidos en la presente ordenanza.

Para la clasificación de la infracción deberá tenerse en cuenta también las circunstancias agravantes establecidas en el siguiente artículo, las cuales podrán ascender la clasificación inicial de la infracción leve y grave en grave y muy grave, respectivamente.

## **Artículo 11**

### **Circunstancias agravantes**

Son circunstancias agravantes de las infracciones descritas en el artículo anterior, las siguientes:

- La concurrencia de riesgo sanitario.
- La peligrosidad objetiva de la circunstancia del hecho.
- La reincidencia.

## **Artículo 12**

### **Importe de las sanciones**

Las sanciones leves se sancionarán con multa de 300 Euros a 750 Euros, las graves de 751 Euros a 1.500 Euros y las muy graves de 1.501 Euros a 3.000 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 141 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local.

## **Artículo 13**

### **Prescripción**

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses; las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento de la persona interesada, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.
3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción. Interrumpirá la prescripción la iniciación, conocimiento de la persona interesada, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

## **Artículo 14**

### **Concurrencia de sanciones**

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

### **Disposición final**

#### **Entrada en vigor**

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Islas Baleares." Lo que se hace público para conocimiento general.





Alaior, a 9 de enero de 2013

**La Alcaldesa,**  
Misericordia Sugrañes Barenys

